

Zákon č. 67/2013 Sb.

„o službách“ a jeho praktické dopady do rozúčtovací praxe

Zákon č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ze dne 14. 3. 2013 přináší některé nové prvky do dosud zažitých principů rozdělování nákladů na vytápění a poskytování studené a teplé vody. Je svým způsobem pozoruhodné, že podobně jako novela zákona o hospodaření energií (zákon č. 318/2012 Sb.), ani tento zákon nikterak nereflektuje požadavky kladené Evropskou směrnicí o energetické účinnosti (tzv. EED) na národní legislativu, i když mezi termínem povinné implementace směrnice a nabytím účinnosti zákona je necelý půlrok.

Zákon o službách upravuje některé otázky spojené s rozúčtováním nákladů na teplo pro vytápění, poskytování teplé vody, studené vody a odvádění odpadních vod - tedy problematiku, která je každodenním chlebem „rozúčtovatelské“ praxe. Vymezuje některé pojmy i druhy služeb, jejich rozsah, stanovuje termíny, řešení reklamací a obsahuje i sankční ustanovení. Podívejme se tedy na tuto právní normu, která **nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014**, z pohledu rozúčtovatele, resp. vlastníka objektu. Nejprve úvodní definice.

Poskytovatel a příjemce služeb

§ 2, písm. a) definuje poskytovatele služeb jako:

1. vlastníka nemovitosti nebo vlastníka jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, nebo
2. společenství vlastníků jednotek.

§ 2, písm. b) definuje příjemce služeb jako:

1. nájemce bytu, nebo
2. vlastníka jednotky.

Zúčtovací období

§ 2, písm. c) definuje zúčtovací období jako: období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb.

Náklady na služby

§ 2, písm. d) definuje náklady na služby jako: cenu služeb ujednanou s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou revize zařízení a součástí domů a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.

Osoby rozhodné pro rozúčtování služeb

§ 2, písm. g) definuje osoby rozhodné pro rozúčtování služeb jako:

1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
2. vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Z těchto vybraných definic lze z hlediska vlastníka objektu (a potažmo následně rozúčtovatele) považovat za krajně problematickou tu poslední, tedy praktické zjišťování počtu osob rozhodných pro rozúčtování. V dnešní době, kdy řada bytů je vlastněna spekulativně a následně pronajímána za velmi proměnných a často i nejasně definovaných podmínek, je stanovení počtu rozhodných osob v mnoha případech nemožné. Na tomto faktu nic nemění ani ustanovení § 12, který ukládá příjemci služeb oznámit písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, ani případné sankce za nesplnění této povinnosti stanovené v §13, odst.1.

Vymezení rozsahu služeb

§ 3 vymezuje služby zejména jako dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě (a další), přičemž rozsah poskytovaných služeb si poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednávají nebo o něm rozhodne družstvo nebo společenství.

Z vyjmenovaných služeb za nejdůležitější z hlediska rozúčtovatele lze považovat dodávku tepla pro vytápění, do-

dávku teplé a studené vody včetně stočného. Rozúčtování těchto klíčových nákladů pak řeší dva následující paragrafy, a to odděleně pro teplo a teplou vodu a pro ostatní služby.

Rozúčtování nákladů na služby (mimo tepla a teplé vody)

§ 5 upravuje způsob rozúčtování těchto nákladů takto:

1. Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
2. Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody.

Povšimněme si vyšší smluvní volnosti v této oblasti služeb, která je podmíněna dvoutřetinovou většinou. Trochu problematická je formulace o podružných vodoměrech, protože se sice hovoří o nutnosti jejich instalace ve všech bytech a nebytových prostorech, ale jsou opomenuty prostory společné, v nichž se často nacházejí výtoková místa jak studené, tak teplé vody. A z praxe víme, že z nich jsou často realizovány neměřené odběry zatěžující zbytek objektu. Škoda, že nebyla raději volena formulace „na všech výtokových místech v domě“. Zde je tedy z hlediska vlastníka objektu či rozúčtovatele ideální prostor pro sjednání odchýlných pravidel, která budou zahrnovat povinnou montáž podružných vodoměrů do všech výtokových míst, což vyřeší jak problém neměřených odběrů, tak zároveň i problém stanovování počtu rozhodných osob pro potřeby rozdělování nákladu na vodné a stočné.

Rozúčtování nákladů na služby (teplá voda)

§ 6 upravuje způsob rozúčtování těchto nákladů takto:

1. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
2. Nedojde-li k ujednání, rozúčtují se náklady uvedené v odstavci 1 podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Pro tuto oblast služeb je smluvní volnost oproti předchozímu paragrafu omezena absolutním souhlasem a standardním řešením je aplikace stávající vyhlášky č. 372/2001 Sb. se všemi jejími přednostmi i slabiny, což lze v obecné rovině považovat za optimální řešení. Následující § 7 upravuje lhůtu provedení vyúčtování na 4 měsíce od skončení účtovacího období a nejjazší lhůtu pro následné finanční vyrovnání pře-

platků a nedoplatků na 4 měsíce od doručení vyúčtování. § 8 pak srozumitelně upravuje podmínky pro nahlížení do podkladů a podávání a vypořádávání námitek. Požaduje písemnou formu žádosti, stanovuje mezní hranici poskytnutí informací na 5 měsíců od konce účtovacího období a stanovuje 30 denní lhůtu pro podání námítky i její řešení.

Z hlediska rozúčtovatelské praxe je jednoznačně kontrolverzní § 9, který upravuje možnosti paušální platby.

Paušální platba

1. Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.
2. Písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci.
4. U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

Již samotná existence paušální platby pro některé nájemce zásadně deformuje rozdělování nákladů podle transparentních a, pokud možno, férových pravidel a zakládá možnost vytvoření nerovných podmínek v rámci jedné účtovací jednotky. Sloučení částky nájemného a částky za služby je svým způsobem „problémem na druhou“, neboť prakticky znemožňuje vlastníkovému objektu, resp. rozúčtovateli, stanovit přesně a transparentně velikost nákladů na jednotlivé druhy služeb, které mají být následně rozúčtovány podle vypočítaného klíče mezi ostatní konečné spotřebitele (nehledě k tomu, že povinnost jasného doložení jednotlivých druhů nákladů je upravena § 8, odst. 1). Nic na tom nemění ani omezení řečené ve čtvrtém odstavci; jednak doba 24 měsíců je velmi dlouhá (dvě účtovací období), jednak lze toto ustanovení snadno obejít opakovanou nájemní smlouvou v trvání do dvou let, a nerovné podmínky mohou být v účtovací jednotce uplatňovány po prakticky neomezenou dobu. Doporučení profesionálního rozúčtovatele je tedy jednoznačné – vyvarujte se použití institutu paušální platby, a pokud se pro toto řešení na velmi omezenou dobu rozhodnete, pak mějte vždy k dispozici rozklíčování paušálu podle jednotlivých položek, aby bylo možno jednotlivé nákladové položky pro budoucí rozúčtování očistit o podíly z paušálu.

Za zmínku stojí i § 13 upravující pokuty a poplatky z prodlení. První odstavec řeší pokuty za neplnění povinností obou stran, a to jednotně sazbou 100 Kč za každý započatý den prodlení. Prodlení s finančním plněním řeší druhý odstavec, a to ve výši 1 promile z dlužné částky za každý započatý den prodlení, přičemž je na jedné straně stanovena minimální hodnota poplatku z prodlení na 10 Kč, na druhé straně pak období do 5 dnů po splatnosti nepodléhá penalizaci.

Dodejme závěrem, že tato norma, byť poměrně útlá, má do ideálu dosti daleko. Je škoda, že parlamentní podvýbor, který zákon v konečné fázi schvalování připomínkoval, nevzal v potaz žádná praktická doporučení či připomínky asociace rozúčtovatelů ARTAV, která kromě shora uvedených výtek poukazovala i na drobnější nedostatky včetně terminologické nesourodosti.

Ing. Jiří Z e r z a ň
Techem spol. s r.o.

... jsme blíž, vidíme dál.



- **Dodáme Vám nejmodernější technologii**
- **Pomůžeme Vám vytvořit optimální pravidla pro Váš objekt**
- **Poskytneme Vám komplexní služby odečtů a rozúčtování**

Techem, spol. s r. o. | Služeb 5 | 108 00 Praha 10 - Malešice
tel.: +420 272 088 777 | fax: +420 272 088 770
e-mail: info@techem.cz | www.techem.cz



techem